



Gemeinde Stephanskirchen

5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „PIT-Gelände/ Haidholzen“ mit integriertem Grünordnungsplan

Bereich:
gesamtes Plangebiet Bpl.Nr. 51
jedoch ohne
Bestandsbebauung nordwestlich der
nordwestlichen Stichstraße,
ohne
Bestandsbebauung südöstlich der
Reichenberger Str./der Fl.Nr. 3914/15

Begründung

zum Entwurf vom 14.01.2025
in der Fassung vom 03.04.2025

03.04.2025

Planung
Fuchs Architekten

Dipl. Ing. Franz Fuchs
Architekt, Stadtplaner
Spinnereiinsel 3a
83059 Kolbermoor

Inhaltsverzeichnis

- 01. Vorbemerkung
- 02. Erfordernis
- 03. Berührte gemeindliche Planungen
- 04. Plangebiet
- 05. Planungsziele
- 06. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept
- 07. Festsetzungen
- 08. Örtliche Bauvorschriften
- 09. Hinweise
- 10. Grünordnerische Hinweise
- 11. Flächenbilanz
- 12. Umweltbelange
- 13. Auswirkungen

Quellenverzeichnis
Quellennachweise
Anlagenverzeichnis

01. Vorbemerkung

In den 1990er-Jahren wurde ein Bebauungsplan für das heutige PIT- Gelände aufgestellt, das bis 1945 militärisch genutzt wurde (Flakkaserne, Außenlager des Konzentrationslagers Dachau). Mit dem Bebauungsplan sollte die gewerbliche Nachkriegsnutzung vor der heranrückenden Wohnbebauung gesichert und die unterschiedlichen Nutzungen Wohnen- Gewerbe ökonomisch und sozialverträglich aufeinander abgestimmt werden.

Im Bebauungsplan Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen aus dem Jahre 1998 wurden nordöstlich der Haidenholzstraße zwei Gewerbehöfe festgesetzt mit innerer Hofraumschließung. Die geschlossene Bauzeile im Norden (PIT) wurde als Ganzes belassen mit der Option der additiven Teilbarkeit, um veränderten wirtschaftlichen Verhältnissen oder alternativen Nutzungsformen angepasst zu werden.

Zum damaligen Zeitpunkt ging man davon aus, dass die nordöstlich der Haidenholzstraße stehenden Baracken aus der Nachkriegszeit in absehbarer Zeit beseitigt werden. Im Bereich des nordwestlichen Gewerbehofs wurde später eine Aufteilung in mehrere Teilgrundstücke vorgenommen. Außerdem wurde eine der ehemaligen Baracken renoviert und weiterverkauft.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes war das Gelände im Eigentum zweier verschiedener Eigentümer. Mittlerweile ist es durch Vererbung oder Verkauf auf neun verschiedene Eigentümer aufgeteilt.

Aufgrund dieser Sachlage ist eine Umsetzung des Bebauungsplanes mit Gewerbehöfen aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch. Eine Bebaubarkeit ist nur durch eine erneute Bebauungsplanänderung möglich, die zumindest die Gewerbehöfe umfasst. Zum Ausbau der Haidenholzstraße mit Geh- und Radweg ist zudem ein Grunderwerb erforderlich, der unter anderem durch den bisher zusätzlich geplanten Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Geh- und Radweg und die allgemein als fehlend empfundene bauliche Entwicklungsmöglichkeit nicht zu einem gemeindlichen Ankauf führte.

Zwischenzeitlich gestellten Bauanträgen im Bereich der festgesetzten Gewerbehöfe musste mit Ausnahme der Bebauung auf der Fl.Nr. 3914/513 das Einvernehmen verweigert werden wegen Widerspruch zum gültigen Bebauungsplan.

Um den faktischen Baustopp durch die Urplanung zu beheben, wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 27.04.2021 die Erstellung einer städtebaulichen Studie für den Bereich der beiden Gewerbehöfe nordöstlich der Haidenholzstraße beschlossen. Diese Studie wurde sowohl mit der Verwaltung und dem Gemeinderat als auch mit den diversen Grundeigentümern diskutiert und in Folge mehrfach fortgeschrieben und angepasst. Auf der Grundlage der letzten Fassung wurde dann am 28.01.2025 der Aufstellungsbeschluss zur 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“ gefasst.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB wurde gewählt, weil durch die Bauleitplanung Maßnahmen der Innenentwicklung begünstigt werden, keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder Landesrecht unterliegen, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1(6)7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen und es auch keine Anhaltspunkte dafür gibt, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine umweltbezogene Vorprüfung, bezogen auf die Auswirkungen der Änderung, wurde durchgeführt. Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung im Sinne des § 3(1) BauGB wird durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2(4) BauGB wird abgesehen.

02. Erfordernis

Das Erfordernis der Bauleitplanung ergibt sich vorrangig aus

- dem städtebaulichen Ziel der Sicherung und Aktualisierung des dezentralen Gewerbebestands
- dem städtebaulichen Ziel einer Nachverdichtung
- dem planungsrechtlichen Ziel einer Anpassung der bestehenden Bauleitplanung an geänderte Gebietsentwicklungen und private Rahmenbedingungen
- dem planungsrechtlichen Ziel der Schaffung der Rechtsgrundlage für einen erstmaligen und endgültigen Ausbau der Haidenholzstraße im südöstlichen Straßenabschnitt
- dem planungsrechtlichen Ziel einer Verschärfung der gemeindlichen Bauleitplanung durch Reduzierung von Festsetzungen/ Vorschriften/ Hinweisen

03. Berührte gemeindliche Planungen

Entwicklungskonzept für die Gemeinde Stephanskirchen/ URBAN CATALYST/ 2012

Das Konzept des Entwicklungsplanes sieht vor allem vor, bestehende Flächenpotenziale effizient auszunutzen und brachliegende Gewerbestrukturen neu zu nutzen.

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/ planungsbüro steinert/ Urfassung 09.11.2009

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand bis 31. Änderung)/ RIWA GmbH/ 26.08.2021

Haidholzen ist großflächig ein Wohnbaugebiet. In dieses eingelagert ist das Plangebiet als Gewerbegebiet mit umfangreich festgesetzten internen Grünflächen (PIT- Süßwaren Betriebsgelände). In unmittelbarer Nachbarschaft an der Haidenholzstraße befinden sich ein weiteres Gewerbegebiet (Südeloxal) sowie an der Ringstraße ein Sondergebiet (Pflegezentrum) und ein Mischgebiet. Nordöstlich und anschließend an den Geltungsbereich sind Flächen für den Gemeinbedarf (Wasserwerk, Bauhof) und Waldflächen. Südöstlich befindet sich innerhalb des Gewerbegebiets das Haus für Kinder („Räuber Hotzenplotz“).

Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Werner Schmidt/ 1998
 - Bebauungsplan Nr. 51 (3.Änderung) „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Werner Schmidt/ 2007
 - Bebauungsplan Nr. 51 (4.Änderung) „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Ferdinand Feirer-Kornprobst/ 2017
- Die 3. und 4. Änderung des Bebauungsplanes betreffen das Firmengebäude der Fa. PIT- Süßwaren (bauliche Erweiterung NO- Seite/ Erneuerung Büroteil/ Hochregallager)

Kommunale Satzungen und Verordnungen der Gemeinde Stephanskirchen- hier besonders

- Stellplatzsatzung Stand 16.02.2022
 - Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe Stand 27.01.2021
- Da Urbane Gebiete wie geplant von der Satzung ausgeschlossen sind, gelten im Plangebiet abhängig von der festgesetzten Bauweise die Abstandsregeln der Bayerischen Bauordnung in der jeweils gültigen Fassung.

04. Plangebiet

Das Plangebiet ist an der Nordost- und Südostseite bebaut (ca. 300 m langes, Instandsetzungs- und Werkstattgebäude der ehemaligen Flakkaserne sowie der frühere Wohn- und Verwaltungstrakt, beides jetzt PIT Süßwaren). An der Haidenholzstraße stehen drei neu errichtete Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Barackensiedlung des Außenlagers Dachau, im zentralen Innenbereich ist ein Wohn- und Geschäftshaus. Das Gebiet ist an der Haidenholzstraße dicht begrünt (Hausgärten). An der südlichen Ecke befindet sich ein Gehölzrelikt, in dem der Mitarbeiterparkplatz der Fa. PIT untergebracht ist. Das Gelände steigt von der Haidenholzstraße nach Nordosten und fällt dann wieder auf das Hofniveau der Fa. PIT. Das Gebiet wird über einen Mischwasserkanal entwässert. Wasserleitungen, Stromleitungen, Medienleitungen sind vorhanden.

05. Planungsziele

Gewerbe

- Beibehaltung und Erweiterung der derzeitigen gewerblichen Nutzungsfestsetzung auf dem bebauten/ unbebauten Firmengelände der Fa. PIT- Süßwaren
- Überprüfung der bisherigen Geräuschkontingentierung und ggf. Anpassung der Geräuschkontingente sowie ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen
- Abgrenzung der angrenzenden Baugebiete durch begrünte Flächen
- Berücksichtigung von Firmeninteressen bei städtebaulicher Verträglichkeit

Urbane Gebiete

- Umwandlung der derzeit geplant gewerblichen Nutzung auf der zentralen Fläche des Planungsbereiches in eine gemischte Nutzung unter Beibehaltung eines mindestens 50%igen Gewerbeanteils
- Weiterentwicklung der baulichen Mischnutzung entlang der Haidenholzstraße
- Erhalt der Wohngärten an der Haidenholzstraße als Straßenbegleitgrün
- Berücksichtigung von Privatinteressen bei städtebaulicher Verträglichkeit

Allgemeines Wohngebiet

- Umwandlung der derzeit festgesetzten Grünfläche an der nordwestliche Stichstraße (Ist- Zustand: vegetationslose Wiese) in eine Wohnbaufläche unter Berücksichtigung eines gemeindlichen Flächenanteils

Verkehrsflächen

- Erschließung der Bauflächen durch die bestehenden Straßen bzw. Verkehrsflächenansätze und Änderung des bisher geplanten, selbständigen Gehwegs in einen fahrbahnbegleitenden Gehweg an der Haidenholzstraße
- Ergänzung eines Gehweges entlang der Reichenberger Str. in Richtung Reikeringer Str. (Schulweg)
- Anschluss des von Südwesten kommenden Geh- und Radweges aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 „Haidholzen - Südost“

Grünflächen/ Grünordnung

- Anpassung der bisher festgesetzten Grünflächen an die Neuplanung unter Berücksichtigung von Defiziten des ist- Zustandes
- Beschränkung auf Vorschriften zur äußeren Gestaltung der Grünflächen auf Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes

Örtliche Bauvorschriften

- Beschränkung auf Vorschriften zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen auf Maßnahmen zur Erhaltung und Gestaltung des Ortsbildes

06. Städtebauliches/ grünordnerisches Konzept

Gewerbe

- Neuplanung eines zusammenhängenden, gebietsbezogenen Bauraums durch Vergrößerung und Zusammenlegung der Bauräume Stammgelände PIT/ restliches Firmengelände (ehemalig geplanter südöstlicher Gewerbehof)
- Anpassung des Maßes der baulichen Nutzung an erhöhte betriebliche Anforderungen
- Festsetzung von Randeingrünungen
- Überprüfung der bisherigen Geräuschkontingentierung und ggf. Anpassung der Geräuschkontingente und ggf. Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen

Urbane Gebiete

- Umwandlung der derzeitigen gewerblichen Nutzungsfestsetzung auf der restlichen Fläche in ein "Urbanes Gebiet"
- Feingliederung des "Urbanen Gebiets" durch Differenzierung in verschiedene Bauzonen mit unterschiedlichen Anforderungen
- Neuplanung eines zusammenhängenden, gebietsbezogenen Bauraums (ehemaliger nordwestlicher Gewerbehof)
- Neuplanung zweier sich ergänzender Bauräume an der Haidenholzstraße mit abgestuften Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der Fläche zwischen Haidenholzstraße und nordöstlicher Anliegerbebauung als begrünte Fläche (Straßenbegleitgrün/ Wohngärten)
- Festsetzung der Fläche zwischen Baugrenzen und Grundstücksgrenzen zu Gewerbegebieten/ Gewerbebetrieben als Fläche für Nebenanlagen

Allgemeines Wohngebiet

- Umwandlung der derzeit festgesetzten Grünfläche an der nordwestliche Stichstraße (vegetationslose Wiese) in ein "Allgemeines Wohngebiet"
- Neuparzellierung der Grundstücke unter Berücksichtigung eines gemeindlichen Flächenanteils
- Neuplanung eines zusammenhängenden, gebietsbezogenen Bauraums
- Festsetzung stichstraßenbezogener Solitärbäume

Straßenverkehrsflächen

- Fortsetzung der Querschnittsbreite der nordwestlichen Haidenholzstraße einschl. Gehweg, jedoch ohne das ehemals festgesetzte Trenngrün zwischen Fahrbahn und Gehsteig
- Erschließung des Gewerbegebiets durch die bestehende verbreiterte Stichstraße
- Erschließung der zentralen Mischbaufläche durch die parzellierte Stichstraße (verbreiteter Ist- Zustand)
- Erschließung des Wohngebiets über die bestehende Stichstraße unter Beibehaltung der bisher festgesetzten Straßenbreite und des Wendehammers, jedoch Wegfall der Verschwenkungen und der seitlichen Randbegrünungen
- Fortsetzung des geplanten Gehsteigs an der Haidenholzstraße entlang der Reichenberger Str. in Richtung Reikeringer Str. (Schulweg) unter Berücksichtigung der historischen Torpfeiler zur ehemaligen Kaserne

Begrünte Flächen

- Differenzierung der begrünten Flächen in Trenngrün GE/ MU, Parkplatzgrün, Straßenbegleitgrün (gleichzeitig Hausgärten), Angerfläche (derzeit Vorgärten)
- Festsetzung von straßenbegleitenden Solitärbäumen
- Begrünung Bauteilflächen
- Präzisierung der Begrünungsmaßnahmen auf den festgesetzten Flächen und Ergänzung von weiteren Begrünungsmaßnahmen

Sonstiges

- Beschränkung von grünordnerischen/ örtlichen Bauvorschriften auf städtebauliche Relevanz
- Beschränkung von Hinweisen auf Hinweise zur besseren Planlesbarkeit (weitere Planzeichen) bzw. auf Hinweise, die zum Vollzug der Bauleitplanung hilfreich sind (Hinweise durch Text) bei gleichzeitig redaktioneller Zurückhaltung zur Verschärfung von Bebauungsplänen.
- Hinweis auf die militärische Vergangenheit des Planungsgebiets und das mögliche Vorhandensein von Bodendenkmälern bzw. militärischen Altlasten

07. Festsetzungen

01. Art der baulichen Nutzung

Dem Plangebiet wurden entsprechend Planungszielen und städtebaulichem Konzept drei verschiedene Baugebiete zugewiesen und diese wiederum in verschiedene Zonen untergegliedert. Die Baugebietsaufteilung wurde notwendig, da großflächige neue Gewerbenutzungen weder von der Gebietsentwicklung bei gegebener Wohnumgebung, noch aufgrund der Parzellierungen und den Eigentümervorstellung sinnvoll bzw. gewünscht wurden. Allerdings sollte an einer reduzierten gewerblichen Grundstücksnutzung weiterhin vorrangig festgehalten werden.

Auch wenn allein von der Parzellengröße viele nach BauNVO zulässigen Nutzungen nicht möglich sind, wurden ihre Zulässigkeit im Gebiet belassen und nur städtebaulich unerwünschte Gebäude und Anlagen ausgeschlossen.

Gewerbegebiet

Der Zulässigkeitskatalog entspricht § 8 BauNVO, jedoch ohne Vergnügungsstätten und Tankstellen, ausdrücklich als zulässig festgesetzt wurden Verkaufsstände von produzierenden Gewerbebetrieben für Endverbraucher, wenn sie in unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (PIT- Süßwaren). Die Feingliederung soll eine leichte Abstufung des Maßes der baulichen Nutzung zu den anschließenden Gebieten (MU) bringen und orientiert sich an bisher festgesetzten Werten.

Urbanes Mischgebiet

Die Festsetzung des Urbanen Gebiet berücksichtigt die bestehende Nachbarschaft von Gewerbe und Wohnen. Der Zulässigkeitskatalog entspricht § 6a (2) BauNVO, jedoch ohne Vergnügungsstätten und Tankstellen (wären nach § 6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig), die an diesem Standort ortsplanerisch nicht gewünscht werden.

Dem Gemeinderat war wichtig, dass die bisherige Gewerbenutzung am Standort weiterentwickelt werden kann, was zu einer gewerblichen Nutzungsfestsetzung von mind. 50% der Geschoßfläche im Urbanen Gebiet führte.

Den Grundstücksbesitzern war wichtig, dass auf ihren Grundstücken auch Wohnen möglich ist.

Allgemeines Wohngebiet

Auf der funktionslosen, bisher festgesetzten Grünfläche gegenüber den nordwestlich des Geltungsgebietes bestehenden Wohnhäusern Haidenholzstraße 57- 63 wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, das nach Neuparzellierung einen gemeindlichen Anteil ermöglichte.

Der Zulässigkeitskatalog entspricht dem §4 BauNVO. Ausgeschlossen wurden jedoch Gartenbaubetriebe (großflächige Anlagen ≠ Parzellengrößen) und Tankstellen (ortsplanerisch dort fehlt am Platz).

02. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am bisherigen Bebauungsplan und wurde über Grundflächen/ Grundflächenzahlen und Wand- und Firsthöhen festgesetzt, bezogen jeweils auf das festgesetzte Baugebiet in seiner Feingliederung. Zu begrünende Flächen zählen bei der Berechnung der Grundfläche anders als Grünflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Grundflächen/ Grundflächenzahl §19(2) BauNVO

GEa/ GEB

Die zulässige Grundfläche in der Zone GEa entspricht der Festsetzung der 4.Änderung des Bebauungsplanes (11.000 m²).

Die zulässige Grundfläche in der Zone GEB wurde aus der Festsetzung des Urbebauungsplanes errechnet (GRZ GE1: 0,5) und ist identisch mit der GRZ des benachbarten MU1a.

Mit diesen Werten wurde eine Reduzierung des Baurechts gegenüber Altplanungen vermieden.

MU1a/1b

Die zulässige Grundfläche in der Zone GEa entspricht der Festsetzung des Urbebauungsplanes (GRZ GE1: 0,5) und ergibt zusammen mit der Gewerbezone GEb eine gemeinsame Dichte der baulichen Nutzung in der zentralen Mittelzone. Im MU1b wurde der Wert am Übergang zum WA (GRZ 0,25) von 0,5 bzw. 0,3 auf 0,25 reduziert.

MU2a/2b

Die zulässige Grundfläche der Bebauung an der Haidenholzstraße entspricht dem Wert für das Allgemeine Wohngebiet im Nordwesten des Geltungsbereiches entsprechend dem Urbebauungsplan.

Berechnungsregeln Gewerbebauten

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO zählen zur Hauptnutzung in Gewerbegebieten nicht nur „Gebäude“ sondern auch Lagerplätze, nicht überbaute betriebliche Verkehrsflächen, Betriebshöfe, Feuerwehrumfahrten, Feuerwehrauflastflächen.

Berechnungsregeln Wohnbauvorhaben

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19(2) BauNVO sind Gebäudeteile im Erdgeschoß, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Wintergärten, Terrassen mit und ohne Überdachung) mitzurechnen. Gebäudeteile in den Obergeschoßen, die die Hauptanlage erweitern (Erker, Balkone, Außentreppe, auskragende Geschoße) sind mit Ihrer Projektionsfläche mitzurechnen (sofern diese nicht mit darunterliegenden, anrechenbaren Grundflächen zusammenfällt).

Grundflächenzahl § 19(4) BauNVO

GEa/ GEb/ MU1a/ MU1b

Höchstmaß nach Kappungsgrenze (0,8). Das Maß berücksichtigt den bei Gewerbebauten/ Gewerbenutzungen im EG erhöhten Bedarf an nicht überbauten, betrieblichen Freiflächen.

MU2a/ MU2b/ WA

Hier konnte der Wert entsprechend Nutzung bzw. aufgrund des festgesetzten Begrünungsanteils reduziert werden.

Berechnungsregel

Bei der Ermittlung des Summenmaßes der Grundfläche nach § 19(4) BauNVO sind neben der Grundfläche nach § 19(2) BauNVO auch alle weiteren versiegelten Grundflächen z.B. von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Wandhöhen

GEa

Die Wandhöhen der Vorgängerplanung (4. Änderung (8,5/ 11,5 m)) wurden beibehalten. Bereits damals wurden die Höhen den erhöhten betrieblichen Anforderungen angepasst (Hochregallager, größere Konstruktionshöhen...)

GEb/ MU1a/ MU1b

Die Wandhöhen wurden gegenüber den Vorgängerplänen im Urbanen Gebiet (vormals GE1) erhöht (6,0→7,5). Die Erhöhung wird begründet mit den größeren Geschoßhöhen bei Gewerbegebieten sowie den heute üblichen größeren Konstruktionshöhen von Bauteilen.

- MU2a/ MU2b/WA

Die Wandhöhe (6,5 m) entspricht Gebäuden mit zwei Wohnstockwerken.

Firsthöhen

Die Festsetzung der Firsthöhe soll verhindern, dass bei breiten Bauten und Ausnutzung der höchsten Dachneigung überhohe Baukörper entstehen.

Höhenlagen

Die Festsetzung von Wandhöhen setzt gleichzeitig die Festsetzung von Höhenbezügen voraus. Berücksichtigt werden mussten die Topografie, die Bestandsbebauung, nicht endgültig ausgebaute Straßen. Auch mussten Schutzhöhen bei wildabfließenden Oberflächenwasser durch Starkregenereignisse beachtet werden, die aber betriebsbedingt oder aus Gründen der Barrierefreiheit nicht immer realisiert werden können. Gewählt wurde eine Festsetzung der Höhenlage über Normalnull NN als Höchstmaß, errechnet aus den Bestandshöhen der Bezugsflächen und einem Sicherheitszuschlag von ca. 40 cm. Folgende Bezugsflächen wurden berücksichtigt:

GEa

Bezug: Hofgelände

GEb

Bezug: erhöhtes Gelände im Anschluss an das Hofgelände GEa.

Diese Festsetzung setzt ggf. den Abtrag der Geländekuppe voraus bzw. ermöglicht mit der Konsequenz von größeren Erdbewegungen eine niveaugleiche Anordnung von Betriebsebenen im GEa und GEb.

MU 1a/1b

Bezug: steigendes Gelände nach NO, Anliegerweg

MU 2a/2b

Bezug: erhöhtes Gelände in Höhe der Bestandsbebauung an der Haidenholzstraße
WA

Bezug: steigendes Gelände nach NO, Anliegerweg

Die Abgrenzungslinien innerhalb des Baugebiets sind mit den verhandelten neuen Parzellengrenzen identisch.

03. Bauweise, Baugrenzen

Bauweise

Die abweichende Bauweise im Gewerbegebiet GEa (Gebäudelängen über 50 m) wurde aus der 4. Änderung des Bebauungsplanes übernommen und gleichzeitig auf das Gewerbegebiet GEb übertragen (Änderung der geschlossenen Bauweise des Urbebauungsplanes- dort Festsetzung von Gewerbehöfen). Ansonsten soll eine offene Bebauung gelten gem. dem allgemeinen Gebietscharakter von Haidholzen.

Baugrenzen

Die Bauräume wurden unter Beachtung von bauordnungsrechtlichen Mindestabständen zu den Grundstücksgrenzen (3 m) bzw. mit Schutzabständen zu begrünten Flächen (5 m im Gewerbegebiet) gebietsbezogen festgesetzt. Dies soll eine größtmögliche Planungsfreiheit erlauben. Im Urbanen Baugebiet MU2a und MU2b orientieren sich die Baugrenzen an der Bestandsbebauung, wobei die südöstliche Baugrenze auf einen Abstand von 5 m zur Haidenholzstraße festgesetzt wurde (Garagenvorstellabstand).

04. Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

Garagen, Nebenanlagen

Garagen und Nebenanlagen als bauliche Anlagen sollen nur innerhalb der Bauräume für die Hauptnutzungen und den Flächen für Garagen und Nebenanlagen zulässig sein. Letztere wurden entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenzen zwischen GE a/ b und MU 1a/ 1b (Schallschutzbebauung gegen Lärm aus Gewerbebetrieben), zwischen MU 1a und MU 2a/ 2b (Schallschutzbebauung gegen Lärm aus dem Erdgeschoß von Gewerbebetrieben) sowie zwischen WA und MU 1a/ 1b/ 2a (Grenzbebauung von Garagen in Verbindung mit den Hauptbauräumen) angeordnet. Zur Haidenholzstraße wurde im Südwesten der Baugrenze eine Zusatzfläche für Garagen ergänzt, die in Verbindung mit den Hauptbauräumen Garagen mit 5 m Vorstellfläche ermöglichen soll. Zu Erschließungsstraßen hin wurden Garagenbauräume auf Abstand gesetzt, um bei Parallelanordnung Wandbegrünungen und Vordächer straßenseitig zu ermöglichen bzw. bei Senkrechteinfahrt nicht bebaubare Vorstellflächen zu sichern. Die Länge der die Abstandsflächentiefe gegenüber den Grundstücksgrenzen nicht einhaltenden Bebauung ist durch die BayBO begrenzt. Von der Lage- und Größenbeschränkung ausgenommen sind Fahrradabstellanlagen, die nicht Gebäude sind, und Abfallsammelbehälter.

Die in der 4. Änderung enthaltene Nebenanlage an der Nordostecke der PIT- Werke wurde aufgrund fehlender Anfahrbarkeit nicht übernommen sondern am Nordwestende des Gebäuderiegels neu angeordnet (wie auch gebaut).

Aufgrund der Planlesbarkeit musste das Planzeichen 15.3 nach PlanZV für die Umgrenzung von Flächen für Garagen und Nebenanlagen durch eine Flächendarstellung ersetzt werden.

Stellplätze

Die Anordnung von Stellplätzen soll der Objektplanung überlassen werden und soll auch außerhalb der Bauräume zulässig sein, nicht jedoch in den festgesetzten, zu begrünenden Flächen A im Gewerbegebiet und in der Angerfläche D. Der Stellplatznachweis ist mit dem Bauantrag zu erbringen.

05. Verkehrsflächen

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Straßen im Besitz der Gemeinde (1. Teilabschnitt der nordwestliche Stichstraße) bzw. in deren Teilbesitz (Haidenholzstraße, südöstliche Stichstraße zu den PIT- Werken) wurden mit der tatsächlichen Breite bzw. der geplanten Gesamtbreite festgesetzt. In der Haidenholzstraße ist im Querschnitt der geplante Gehweg enthalten, im Bereich der Reichenberger Str. die Fläche für den geplanten Schulweg zur Reikeringer Str. Auch wenn die Torpfeiler zur ehemaligen Flakkaserne nicht unter Denkmalschutz stehen, sind sie doch ein markantes und identitätsstiftendes Erinnerungsstück zur Geschichte Haidholzens. Deren Erhalt war der Grund für die Ausbuchtung der Straßenbegrenzung in diesem Straßenteil.

In der Angerfläche D wurde ein geplanter Fuß- und Radweg aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 „Haidholzen - Süd-Ost“ ergänzt (Gebietsvernetzung/ Kindergartenweg).

Private Verkehrsflächen

Die nordwestliche Stichstraße war bereits in der Urplanung zur Erschließung der Wohnhäuser Haidenholzstraße 57-63 enthalten, wurde aber entgegen Bebauungsplan gerade, ohne Verschwenkungen und ohne Straßenbegleitgrün hergestellt. Diese gebaute Form wurde übernommen und als privater Anliegerweg festgesetzt entsprechend den tatsächlichen Eigentumsverhältnissen. Ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaats Bayern ist zu ergänzen, falls nicht schon vorhanden. Bei den südöstlich an dieser Straße geplanten Wohnhäusern, die von ihr direkt oder indirekt erschlossen werden, ist mit Einreichung des Bauantrags eine dinglichen Sicherung des Geh- und Fahrrechts nachzuweisen. Die mittlere, abgemarkte Stichstraße ist ebenfalls im Anteilseigentum der Anlieger und wurde als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung belassen (Anliegerweg). Ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Freistaats Bayern ist zu ergänzen, falls nicht schon vorhanden. Bei geplanten Bauvorhaben ist mit Einreichung des Bauantrags eine dinglichen Sicherung des Geh- und Fahrrechts nachzuweisen.

06. Begrünte Flächen/ Solitärbäume

Fläche A

Auf der Fläche A soll die in Ansätzen schon vorhandene Begrünung durch Weiterentwicklung eine optische Trennung des Gewerbebetriebes PIT- Süßwaren zu den flankierende Baugebieten bilden und gleichzeitig eine nicht versiegelte und ohne gewerbliche Nutzung verbleibende Fläche sichern. (Die in der 4. Änderung enthaltene Festsetzung nordöstlich des langgezogenen Betriebsgebäudes („Fläche für den Erhalt von Pflanzungen“) wurde nicht übernommen, da diese schmale Fläche zu großen Teilen vegetationslos ist bzw. Teil der Waldflächen. Zudem ist sie zu Wartungs- und Instandhaltungszwecken des Gebäudes erforderlich.

Fläche B

Die Fläche B wird bereits heute in Teilen als Firmenparkplatz unter Bäumen benutzt und soll in dieser Funktion auch weiterentwickelt werden. Dies setzt allerdings aus Gründen der Eignung der Bestandsgehölze und des Wurzelschutzes eine fachgerechte Objektplanung voraus.

Fläche C

Die Fläche C an der Haidenholzstraße stellt bereits heute durch seine Bäume, Großsträucher, Hecken eine dichte straßenbegleitende Grünzone dar, die durch den geplanten Gehweg an der Haidenholzstraße leicht verschmälert wird. Allerdings ist der Eingriff in diese Grünzone geringer als die in der Urfassung des Bebauungsplans festgesetzten Variante mit einem von der Fahrbahn abgesetzten Gehweg. Dieser würde zur Herstellung umfangreiche Rodungen erfordern. Die Fläche ist schon jetzt vereinzelt durch Hauszufahrten durchbrochen und soll in geringem Maße auch offene Stellplätze ermöglichen.

Fläche D

Die Fläche D ist im Eigentum der Gemeinde Stephanskirchen, ist an die Anlieger verpachtet und hat mit seinem Grünbestand, den Garagenzufahrten und Hauszugängen den Charakter von Wohnvorgärten. Die Festsetzung des Urbebauungsplans als „Angerfläche“ wurde als langfristiges Planungsziel übernommen, allerdings ohne die umfangreichen Pflanzgebote. Ein geplanter Fuß- und Radweg aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 73 „Haidholzen - Südost“ wurde in der Angerfläche ergänzt.

Wandbegrünungen stellen eine natürliche Klima- und Luftreinigungsanlage dar und schützen Fassaden vor Graffiti.

Gründächer dienen der Regenrückhaltung (Regenwasser- Bewirtschaftung) und spielen insbesondere lokalklimatisch eine Rolle. In der Ökologie gelten Dachbegrünungen als Siedlungsbiotope.

Wasserdurchlässige Decken und Beläge sollen die Grundwasserbildung fördern und eine Flächenentwässerung über die gemeindlichen Regenwasserkanäle reduzieren.

Solitärbäume

Während die öffentlichen Verkehrsflächen durch die flankierenden Wohngärten ausreichend begrünt sind sollen die festgesetzten Solitärbäume auf Privatgrund die Anliegerwege straßenbegleitend strukturieren. Dies liegt im öffentlichen Interesse und entspricht der Straßenraumgestaltung der Haidenholzstraße.

Einzelne zu erhaltende Bäume in Flächen zur Weiterentwicklung der Vegetation wurden nicht festgesetzt, da der Bebauungsplan das Strukturhafte der städtebaulichen Ordnung festsetzt (Trenngrün, Parkplatzgrün, Straßenbegleitgrün), was auch potenzielle Veränderungen innerhalb dieser Struktur beinhaltet.

Alle Maßnahmen entsprechen §9(1)25 Baugesetzbuch und liegen im öffentlichen Interesse.

Die festgesetzten Grünflächen sichern im Umfeld von Verkehrsflächen und Siedlungsflächen die dortige Grünstruktur mit Naturelementen. Zugleich erhöhen diese Naturelemente den Gesundheitsschutz (thermische Last- wohnklimatischer Wert) und vermindern Umweltauswirkungen (hydrologische Last- ökologischer Wert).

07. Grünordnerische Festsetzungen

Nachdem mit der BayBO 2025 Ortsgestaltungsvorgaben durch den Bebauungsplan (vor allem Grünordnerische Vorschriften und Örtliche Bauvorschriften) nur noch dann festgesetzt werden können, wenn sie städtebaulich begründet werden können, wurde der frühere Abschnitt „Grünordnung“ aufgeteilt in den im Festsetzungsteil neu eingefügten Abschnitt 07 „Grünordnerische Festsetzungen“ und in einen gesonderten Abschnitt „Grünordnerische Hinweise“ im Anschluss an den allgemeinen Hinweisabschnitt. Die grünordnerischen Festsetzungen spezifizieren die Maßnahmen auf den festgesetzten begrünter Flächen. Die grünordnerischen Maßnahmen sind mit Pflanzregel und Anforderungen an die Gehölze/ Pflanzen detailliert beschrieben. Ergänzt wurden Vorschriften zu Bauteilbegrünungen und Bodenbefestigungen,

08. Emissionskontingente/

09. Baulicher Schallschutz

Bereits zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 „PIT- Gelände-Haidholzen“ wurde eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser Untersuchung wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung ein Geräuschkontingent für die Betriebsfläche der Fa. PIT unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung ermittelt.

(Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“ / C.Hentschel Consult/ Mai 2017)

Anlässlich der 5.Änderung wurde erneut eine Schalltechnische Untersuchung beauftragt mit dem Ziel der Anpassung an die geänderten städtebaulichen Rahmenbedingungen bzw. an ggf. zwischenzeitlich geänderte gesetzlichen Vorgaben.

(Schalltechnische Untersuchung zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“/ C.Hentschel Consult/ März 2025)- Anlage BA1

In Abschnitt 9 der Schalltechnischen Untersuchung wird das Ergebnis wie folgt zusammengefasst:

„In einer schalltechnischen Untersuchung war folgendes zu beurteilen.

- a) Einwirkende Immissionsbelastung aus den angrenzenden Gewerbeflächen
- b) Einwirkende Immissionsbelastung aus dem Straßenverkehr
- c) Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 für die Fläche GEB der 5.Ä BP51
- d) Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung in Kapitel 5 kommt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ [1] nur in einem 5 m tiefen Bereich an der Südwestfassade des WA´s nachts um 1 dB(A) verfehlt wird.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung) [5], welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Dieser wird sicher eingehalten. Gesonderte aktive Schallschutzmaßnahmen stehen nicht im Verhältnis zum Schutzzweck. Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird die daraus resultierende Anforderung an den Mindestschallschutz nach DIN 4109 [7] an die Fassadenbauteile festgesetzt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung unter Kapitel 6 kommt zu dem Ergebnis, dass mit Ausnahme eines 5 m tiefen Bereichs an der Nordostfassade des WA´s der Immissionsrichtwert nach TA Lärm [2] eingehalten wird. Die Überschreitung liegt bei 1 dB(A). In Kapitel 6.3 wurden die notwendigen Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des nördlich angrenzenden Betriebs aufgezeigt und ein entsprechender Festsetzungsvorschlag ausgearbeitet.

Geräuschkontingentierung

In Kapitel 7 wurde für die Fläche GEB ein Geräuschkontingent nach DIN 45691 [4] unter Berücksichtigung der Vorbelastung abgeleitet. Das Kontingent liegt tagsüber mit 60 dB(A)/m² in der Größenordnung für ein Gewerbegebiet nach DIN 18005 [1]. Nachts ist die Fläche auf Grund der vorhandenen Nachbarschaft emissionsbeschränkt kontingentiert.

Nach dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 07.12.2017 (BVerwG 4CN 7.16) muss es in einem intern gegliederten Gewerbegebiet eine Teilfläche geben, für die entweder gar keine Emissionsbeschränkungen gelten oder für die so hohe Emissionskontingente festgelegt sind, dass sich dort jeder nach § 8 BauNVO [9] zulässige Betrieb ansiedeln kann. Wenn alle Teilflächen emissionsbeschränkend kontingentiert werden, kann baugebietsübergreifend (d.h. im Verhältnis zu einem anderen, bereits ausgewiesenen Gewerbegebiet innerhalb des Gemeindegebiets) gegliedert werden.

Die Fläche GEa ist ebenfalls emissionsbeschränkt kontingentiert. Die nordöstlichen Flächen des UR-BP51 sind nicht kontingentiert, so dass aus unserer Sicht in der Gesamtheit der BP 51 dem o.g. Urteil Rechnung getragen wird.

Mit der 5.ÄBP51 ändert sich auch die Bezugsfläche des in der 4.ÄBP51 für die Fläche GE2 – jetzt GEB festgesetzten Geräuschkontingents von derzeit 18.479 m² auf 17.835 m². Die schalltechnische Überprüfung ergab weder für den Betrieb noch für die Nachbarschaft eine relevante Änderung, siehe Anlage 4.“

10. Sonstige Festsetzungen

Der Geltungsbereich der 5. Änderung entspricht großteils dem Geltungsbereich des Urbebauungsplanes. Allerdings wurde das Wohngebiet nordwestlich der nordwestlichen Stichstraße sowie das Gebiet südöstlich der PIT- Werke und der südöstlichen Stichstraße nicht aufgenommen, da dort kein geänderter Ordnungsbedarf besteht.

Ergänzt wurde eine Festsetzung zum Objektschutz bei Starkregenereignissen.

08. Örtliche Bauvorschriften

Die Vorschriften wurden zugunsten einer weitgehenden Baufreiheit gegenüber der Urplanung stark reduziert und auf die aktuelle Bayerische Bauordnung abgestimmt.

Die Vorschrift zu Dächern sichert die Kontinuität der Dachlandschaft in dem Ortsteil Haidholzen.

Die Vorschrift der Zaunhöhe wurde gebietsweise differenziert. Bei Gewerbegebieten wurden Forderungen der Versicherer berücksichtigt. Bei Urbanen Gebieten und Wohngebieten soll der zunehmenden Tendenz nach privater Abschottung zum öffentlichen Raum entgegengewirkt werden.

Die Größe der gebäudegebundenen Werbeanlagen wurde zur Fassadengröße ins Verhältnis gesetzt (10% der relevanten Fassade). Alternativ oder zusätzlich sollen auch freistehende Werbeanlagen zulässig sein.

09. Hinweise

Es wurden nur Hinweise aufgenommen, die nach Meinung des Planers zum Verständnis (Planzeichen) bzw. zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlich sind (Hinweise aufgrund anderer Erfordernisse, ergänzt, durch einen Hinweis zu Risiken und deren Schadensminimierung).

10. Grünordnerische Hinweise

Es wurden Hinweise aufgenommen, die empfohlen, aber nicht festgesetzt werden können (Artenlisten), desgleichen Hinweise zum Artenschutz, zu Merkblättern, zum Nachbarrecht.

11. Flächenbilanz

Bauflächen		ca. 3,9 ha	ca. 89 %
davon Gewerbegebiet GE	ca. 2,6 ha		
davon Urbanes Gebiet MU	ca. 1,1 ha		
davon Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 0,2 ha		
Verkehrsflächen		ca. 0,4 ha	ca. 9 %
davon Straßenverkehrsflächen	ca. 0,3 ha		
davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 0,1 ha		
Angerfläche		ca. 0,1 ha	ca. 2 %
Geltungsbereich		ca. 4,4 ha	100 %

Die Flächenanteile sind auf ganze Zahlen mit einer Nachkommastelle auf-/ abgerundet.

Die % Anteile sind auf ganze Zahlen auf-/ abgerundet.

12. Umweltbelange

Umweltbezogene Vorprüfung

Die Gemeinde Stephanskirchen kommt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 zu § 13a (1) 2 Nr.2 BauGB genannten Kriterien zu der Einschätzung, dass die Änderung der rechtskräftigen Bauleitplanung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird, die nach § 2 (4) 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Umweltbericht

Nach § 13a(2)1 BauGB in Verbindung mit § 13(3)1 BauGB wird im beschleunigten Verfahren von einem Umweltbericht nach § 2(4) und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Nach § 1a(3)6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig waren (gültiger Bebauungsplan).

Berücksichtigung von Umweltbelangen

Umweltbelange wurden Grundlage des grünordnerischen Konzepts, der Festsetzungen des Bebauungsplanes entsprechend § 9 BauGB und der grünordnerischen Hinweise. Die Untere Naturschutzbehörde und die Fachstelle „Wasser- und Bodenschutz, Hochwasser“ im Landratsamt Rosenheim sowie das Wasserwirtschaftsamt sind am Verfahren beteiligt. Zur Schallschutzproblematik wurde eine gesonderte Schalltechnische Untersuchung gemacht.

13. Auswirkungen

- Mit der geänderten Bauleitplanung kann eine Erweiterung der gewerblichen Nutzung auf dem bebauten/ unbebauten Firmengelände der Fa. PIT- Süßwaren erfolgen.
- Mit der geänderten Bauleitplanung kann sich im zentralen Geltungsbereiches eine Mischnutzung entwickeln, die sowohl städtebaulichen Zielen der Gemeinde als privaten Wünschen entspricht.
- Mit der geänderten Bauleitplanung wird eine funktionslose Grünfläche in eine Wohnbaufläche umgewandelt.
- Mit der geänderten Bauleitplanung wird die Rechtsgrundlage für einen erstmaligen und endgültigen Ausbau der Haidenholzstraße im südöstlichen Straßenabschnitt geschaffen.
- Mit der geänderten Bauleitplanung werden die grünordnerischen Festsetzungen und Bauvorschriften aktuellen und zeitgemäßen Planungsvorstellungen sowie der aktuellen Gesetzgebung angepasst.
- Durch den Ausbau der Haidenholzstraße kommen auf die Gemeinde Kosten für Grunderwerb, Planung und die erstmalige/ endgültige Herstellung der Haidenholzstraße.
- Mit der Bekanntmachung der Bebauungsplanänderung werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 51 „PIT-Gelände/ Haidholzen“ (1998) und seiner Änderungsfassungen 1-4 im Änderungsbereich unwirksam und durch die Festsetzungen dieser 5. Änderungsplanung ersetzt.
- Nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung ist der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung anzupassen.

Kolbermoor, 03.04.2025

Dipl. Ing. Franz Fuchs.

Quellenverzeichnis

Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan/ planungsbüro steinert/ Urfassung 09.11.2009
Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan (Stand bis 31. Änderung)/ RIWA GmbH/ 26.08.2021

Bebauungsplan Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Werner Schmidt/ 1998
Bebauungsplan Nr. 51 (3.Änderung) „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Werner Schmidt/ 2007
Bebauungsplan Nr. 51 (4.Änderung) „PIT- Gelände/ Haidholzen/ Arch. Ferdinand Feirer-Kornprobst/ 2017

Entwicklungskonzept für die Gemeinde Stephanskirchen/ URBAN CATALYST/ 2012
Städtebaulichen Entwicklungsstudie zum Bpl. Nr.51/ Fuchs Architekten/ 2021- 2024

historische Untersuchung Rüstungsaltslastverdachtsfläche (RÜVKA W 8209.01, ABuDIS-Nr. 187 00 740).
historische Erkundung (HE) Flak-Kaserne Stephanskirchen/ M&P Ingenieurgesellschaft/ 11.01.2017,
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“ / C.Hentschel Consult/ Mai 2017
Schalltechnische Untersuchung zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“ / C.Hentschel Consult/ März 2025
Orientierende Baugrunduntersuchung/ Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH/ Dezember 2024

digitale Flurkarte- Auszug/ Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung/ aus GIS exportiert am 25.03.2024

Luftbild/ Bayernatlas/ Internetabruf zuletzt am 05.12.2024
Denkmäler/ Bayernatlas- Denkmalatlas / Internetabruf am 05.12.2024
Böden/ Geologie/ Bayernatlas- Umwelt/ Internetabruf am 05.12.2024
Wassersensible Bereiche/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 05.12.2024
Grundwasser/ GKD Bayern/ Internetabruf am 05.12.2024
Hochwasser/ Bayernatlas- Naturgefahren/ Internetabruf am 05.12.2024
Spartenplan/ Gemeinde Stephanskirchen/ 05.12.2024
Entwässerungsplan PIT- Süßwaren/ Simon Hilger/ Mai 1997
Diverse Bauanfragen/ über Gemeinde Stephanskirchen/ 2021- 2024

Quellennachweise

Alle zitierten Gesetze, Satzungen, Verordnungen, DIN- und VDI-Normen sowie alle zitierten Planungen und Unterlagen (soweit nicht datengeschützt) liegen im Bauamt der Gemeinde Stephanskirchen zur Einsichtnahme auf.

Anlagenverzeichnis

BA1 Schalltechnische Untersuchung zur 5.Änderung des Bebauungsplans Nr. 51 „PIT- Gelände/ Haidholzen“ / C.Hentschel Consult/ März 2025